

DOSSIER DE PRESSE

Résidence de l'Europe à Aulnay-sous-Bois
Réhabilitation de 802 logements



Photo : Agence 11h45

Juin 2014



RESIDENCE EUROPE
802 LOGEMENTS COLLECTIFS
Aulnay-sous-Bois (93600)

Contexte de l'opération

Située au Carrefour de l'Europe (à l'entrée d'Aulnay-sous-Bois depuis l'autoroute A1), la résidence de l'Europe s'est construite en plusieurs étapes :
- construction de 7 bâtiments bas mis en service en 1956 (et de pavillons préfabriqués)
- construction de 10 tours mis en service en 1971 (en remplacement des pavillons démolis)
- création de nouvelles voiries dans les années 1990 pour mieux desservir le quartier
- réhabilitation des 17 bâtiments livrée en 1995 avec notamment l'isolation thermique des façades

Typologie par type de bâtiment	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	TOTAL
Bâtiments bas	0	96	120	24	240
Tours	111	90	291	70	560

TOTAL	111	186	411	94	802

A la fin des années 2000 Emmaüs Habitat a décidé d'engager une opération de réhabilitation de la résidence de l'Europe afin de remettre à niveau le patrimoine. Le contenu des travaux, les modalités de financement et le dispositif d'information des locataires sont présentés en détail ci-dessous. Emmaüs Habitat a porté une attention particulière à l'accompagnement des locataires, compte tenu de la précarité de la population de cette résidence, située en Zone urbaine sensible.

La réhabilitation des bâtiments achevée, Emmaüs Habitat souhaite aujourd'hui poursuivre son intervention par un projet de résidentialisation, actuellement à l'étude et dont les modalités de financement restent à définir. Emmaüs Habitat a sollicité les services de l'Etat pour bénéficier de subventions d'un futur « ANRU 2 ».

Parallèlement à ce projet de rénovation, Emmaüs Habitat a construit 60 logements sociaux à proximité immédiate de la Résidence de l'Europe. Cette opération a été quant à elle financée par l'ANRU, au titre de la reconstitution des logements démolis par le Logement Francilien dans le cadre de la réalisation du PRU.

Programme de travaux

Les objectifs poursuivis par la réhabilitation :

- Améliorer l'attractivité de la résidence par un traitement technique et esthétique des parties communes
- Améliorer l'équipement et le confort à l'intérieur des logements
- Renforcer la sécurité technique dans les bâtiments et dans les logements
- Améliorer la tranquillité résidentielle par un traitement de l'entrée des bâtiments

Les travaux réalisés sur L'ENVELOPPE DES BATIMENTS ET LES PARTIES COMMUNES :

- Révision des toitures-terrasses
- Ravalement des façades
- Restructuration des entrées des bâtiments (création de halls pour les bâtiments bas, réduction de la taille des halls dans les tours)
- Généralisation du contrôle d'accès avec un système d'interphonie et de badges Vigik
- Mise en peinture des parties communes
- Amélioration de l'éclairage



Halls d'entrée restructurés dans les tours



Création de halls d'entrée dans les bâtiments bas





Tours avant réhabilitation

Crédits photo : agence Urba images

Tours après réhabilitation





Bâtiments bas avant réhabilitation

Crédits photo : agence Urba images

Bâtiments bas après réhabilitation

Crédits photo : agence 11h45

Les travaux réalisés dans les LOGEMENTS :

- Mise aux normes de l'électricité
- Remise en état de la ventilation mécanique contrôlée
- Rénovation de la plomberie (alimentation et évacuation)
- Remplacement des robinets gaz
- Remplacement de tous les équipements sanitaires (WC, Eviers, Douches, Baignoires)
- Mise en peinture (murs, plafonds…) des pièces humides (cuisine, salle de bain, WC)
- Mise en place d'un revêtement en sol plastique dans les pièces humides
- Remplacement des faïences dans les salles de bains et cuisines
- Révision des fenêtres
- Remplacement des volets PVC
- Mise en place de détecteurs de fumée

Des travaux d'adaptation ont été réalisés sur demandes des locataires pour les personnes à mobilité réduite : remplacement d'une baignoire par une douche, pose d'une barre d'appui… Au total 12 logements ont été concernés.

Les logements des bâtiments bas ont fait l'objet de travaux spécifiques :
- Restructuration des pièces humides
- Pose de grilles de protection sur l'ensemble des fenêtres donnant sur les coursives

Les portes palières des logements ont également été remplacées à l'occasion des travaux de réhabilitation dans le cadre d'un accord collectif après avoir obtenu l'accord de l'amicale et des locataires.

Information, association et accompagnement des locataires

Le projet de réhabilitation s'est construit en partant des attentes des locataires, recueillies à l'occasion de diverses études. Le programme de travaux a été élaboré en étroite coopération avec l'Amicale des locataires au fruit de nombreuses rencontres. Ce partenariat a conduit Emmaüs Habitat à mettre en place un dispositif d'information et médiation pendant les travaux, ainsi que des mesures d'accompagnement des locataires :

Rencontres avec les locataires
4 réunions publiques en présence des équipes d'Emmaüs Habitat et du Maître d'œuvre pour présenter le programme de travaux et le calendrier prévisionnel.
1 réunion par bâtiment (soit 17 au total) à la veille du démarrage des travaux dans l'immeuble pour une présentation plus en détail en présence de l'équipe de chantier. Ces réunions ont eu lieu dans les logements témoins.



Visites de Logements témoins
2 logements témoins ont été réalisé (un pour les bâtiments bas, un pour les tours) avant même que l'Entreprise générale ait été désignée. Les locataires ont pu visiter ces logements lors de créneaux horaires adaptés (soirs et week-end) pendant la période de consultation, qui s'est soldée par un plébiscite en faveur des travaux (95,5% d'avis favorables pour les bâtiments bas, 97,7% pour les tours).

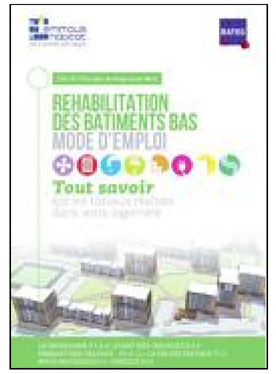




Journal d'information Diver'Cité
Spécifiques aux habitants de la résidence, ce journal paraît 1 ou 2 fois par an. Il permet de faire passer des messages sur l'avancement du projet urbain, mais également sur les projets socioculturels menés sur le quartier, ainsi que de sensibiliser les locataires sur des thèmes liés au vivre ensemble.



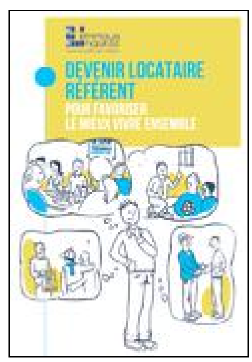
Un livret « Réhabilitation Mode d'emploi »
Décliné pour les Tours et les Bâtiments bas, le livret compile des informations pratiques sur le déroulement des travaux (programme, étapes importantes, conseils, contacts…).



Une Référente Locataires dans l'équipe de chantier
Emmaüs Habitat a demandé à l'Entreprise générale Bateg (en l'intégrant dans le cahier des charges) la mise à disposition d'une personne entièrement dédiée aux relations avec les locataires. Durant toute la durée du chantier la Référente Locataires était présente sur site pour répondre aux questions et jouer un rôle de médiation pour les situations conflictuelles.

Un service d'aide au déplacement des meubles
Emmaüs Habitat a souhaité proposer un service aux locataires en difficulté pour déplacer seuls leurs meubles pour le besoin des travaux. Au total 70 ménages ont bénéficié de ce service, qui a été réalisé par la régie de quartier Saddaka.

Un dispositif d'Habitants relais
Emmaüs Habitat a sollicité l'association Couleurs d'avenir pour l'aider à constituer un réseau d'habitants relais, en partenariat avec l'amicale des locataires. Après une série de réunions en pied d'immeuble, lancée en mars 2012, les habitants volontaires ont été conviés à des Comités de résidence en présence des différentes équipes d'Emmaüs Habitat dont le Chef de Projet urbain en charge du projet de réhabilitation. Ces comités ont permis de faire remonter quelques dysfonctionnements dans le déroulement du chantier et de procéder à des adaptations.



Deux journées de collecte solidaire
Les travaux constituent souvent un moment privilégié pour faire le tri dans les affaires et le mobilier. C'est pourquoi Emmaüs Habitat a organisé 2 journées de collecte solidaire en partenariat avec la Ressourcerie 2mains et la municipalité : les 26 septembre 2012 et 12 juin 2013. Les locataires qui le souhaitaient ont pu bénéficier d'une aide pour apporter leurs meubles par un groupe de jeunes encadrés par le Grajar (club de prévention) et Saddaka (régie de quartier).



Soucieux de poursuivre dans le temps l'accompagnement social des locataires, Emmaüs Habitat est impliqué dans différents projets en partenariat avec les acteurs du quartier, comme par exemple :
- ateliers thématiques proposés aux locataires dans le cadre du Club de l'habitant, sur les consommations d'eau, le tri, les économies d'énergie, la gestion du budget, l'entretien du logement, la vie en collectivité…
- actions de sensibilisation autour du gaspillage alimentaire et du jet par les fenêtres dans le cadre du projet du Grand détournement du pain avec un système de collecte du pain rassis.

Des locaux en rez-de-chaussée revalorisés

Un nouveau Bureau d'accueil pour renforcer la gestion de proximité

La Loge des gardiens a bénéficié de travaux de restructuration afin de lui donner plus de visibilité et d'améliorer les conditions d'accueil des locataires. Le nouvel Bureau d'accueil comprend une salle d'accueil, des bureaux pour recevoir les locataires lors des permanences des équipes de l'Agence (mardis et jeudis après-midis) ainsi qu'une salle de réunion.



Un projet d'amélioration des Locaux communs résidentiels

Les locaux d'activité occupés par des structures associatives en rez-de-chaussée ont également bénéficié de travaux de réhabilitation. Emmaüs Habitat a souhaité aller plus loin en travaillant avec les associations sur un projet de réaffectation des locaux pour que chacune puisse bénéficier de locaux plus adaptés à leurs activités. A ce jour, 2 déménagements ont déjà eu lieu : le Traiteur de la régie de quartier **Saddaka** et la **Confédération Syndicale des Familles**. Le Coiffeur de Saddaka devrait prochainement déménager dans un local neuf. Le **Centre social des 3 quartiers** devraient emménager dans les locaux actuellement occupés par la Caisse d'allocations familiales lorsque celle-ci aura emménagé dans les locaux en rdc du bâtiment neuf Duclos.

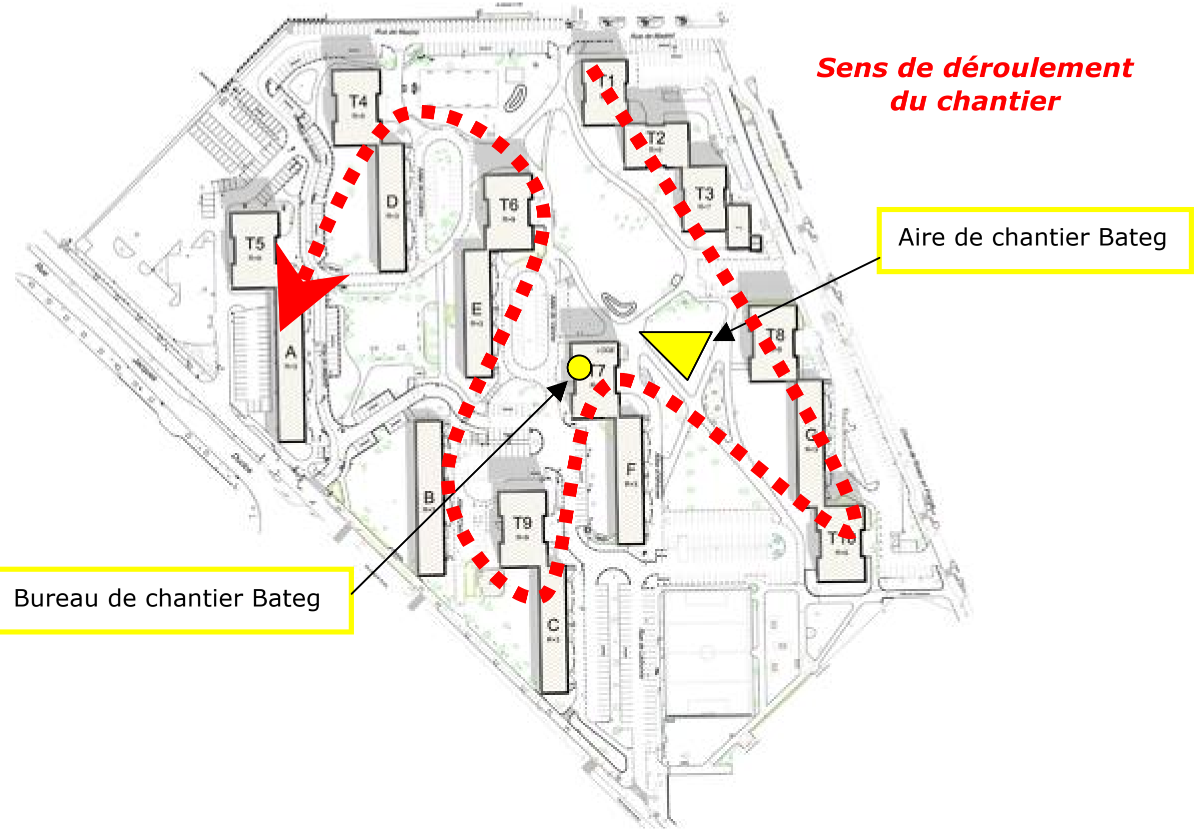
Le chantier de réhabilitation des 802 logements

Organisation du chantier :

Durée des travaux : 25 mois - Démarrage : Janvier 2012 - Livraison : Février 2014

L'équipe de BATEG présente en permanence sur site se composait de 2 Conducteurs de travaux, 1 Technicien principal, 1 Référente Locataires.

Les travaux se sont déroulés bâtiment par bâtiment, de la Tour 1 au bâtiment A :



Insertion

Emmaüs Habitat et Bateg s'étaient fixé des objectifs ambitieux en matière d'insertion avec 8% du chantier en insertion, pour un total de 17 500 heures. Bateg a sollicité Vinci Insertion Emploi (VIE) afin de prendre en charge l'organisation et le suivi des clauses, en partenariat avec Emmaüs Habitat et la MEIFE (Maison de l'emploi, de l'insertion, de la formation et de l'entreprise).

L'objectif a finalement été dépassé avec un total de 21 000 heures réalisées en insertion (soit 10% du chantier). 43 personnes ont été recrutées sur ce chantier sur des activités variées, ½ dans le cadre d'intérim d'insertion, ¼ en embauches directes et ¼ par le biais de la Régie de quartier Saddaka. Cette dernière s'est vue attribuer la remise en peinture de tous les halls et les parties communes des 10 tours (la photo ci-dessous réunit une partie une partie des jeunes ayant été formés dans ce chantier, les encadrants de saddaka et l'équipe de chantier de Bateg).



Le montage financier de l'opération de réhabilitation

Le prix de revient total de l'opération de logements toutes dépenses comprises s'élève à 16 945 606 € TTC, soit 21 140 € par logement. Les financements mobilisés sont les suivants :

Prêt de la Caisse des dépôts	9 479 000 €
Prêt CIL 1%	2 655 000 €
Fonds propres Emmaüs Habitat	4 8111 606 €

Le prêt de la Caisse des Dépôts a fait l'objet d'une garantie d'emprunt auprès de la Ville d'Aulnay-sous-Bois à hauteur de 100% des prêts.

Les intervenants

Maîtrise d'Œuvre	**A&B Architectes**
Entreprise Générale	**Bateg**
Bureau d'Etudes Techniques	**PMCR**
Contrôleur Technique	**Alpha contrôle**
Coordonnateur Sécurité	**Ouest coordination**
Prestataire Enquête sociale	**Le Frene**

Emmaüs Habitat

Emmaüs Habitat est une Entreprise Sociale pour l'Habitat qui gère un parc social situé dans les départements de Paris, des Yvelines, de l'Essonne, des Hauts de Seine, de la Seine Saint Denis, du Val-de-Marne et du Val d'Oise. Emmaüs Habitat articule son intervention suivant trois axes stratégiques : améliorer la qualité du service rendu, poursuivre la rénovation et le développement de son patrimoine et développer des projets d'innovation sociale.

Chiffres clés : 13 000 logements sociaux gérés
250 salariés
3 agences décentralisées : Nord-Est au Blanc-Mesnil (93), Nord-Ouest à Saint-Ouen-l'Aumône (95), Paris-Sud à Charenton-le-Pont (94)

Contacts

Agence Nord Est
Christine TARDIVEAU, Directrice d'Agence
Centre d'affaires Paris Nord
Immeuble Ampère 5
183 avenue Descartes
93150 Blanc-Mesnil
01 48 69 57 86

Direction du Développement et de la Maitrise d'Ouvrage - Service Renouvellement Urbain et Constructions
Herman CRUSE, Chef de projet renouvellement urbain
92/98, Boulevard Victor Hugo
92110 Clichy-la-Garenne
01 41 06 14 00